

## **SKRIPSI**

# **KAJIAN YURIDIS TERHADAP EKSEKUSI ATAS PENETAPAN PENGADILAN TERHADAP GANTI KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM**



**Diajukan oleh :**

**VIVIAN LIONA TUHUTERU**

**NPM :160512355**  
**Program Studi : Ilmu Hukum**  
**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
2020**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**SKRIPSI**

**KAJIAN YURIDIS TERHADAP EKSEKUSI ATAS PENETAPAN  
PENGADILAN TERHADAP GANTI KERUGIAN DALAM PENGADAAN  
TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM**



**Diajukan oleh :**

**VIVIAN LIONA TUHUTERU**

**NPM : 160512355  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup**

**TELAH DISETUJUI UNTUK UJIAN PENDADARAN**

**DOSEN PEMBIMBING I**

**TANGGAL : .....**

**Dr. D. Krismantoro, S.H.,M.Hum.**

**Tanda Tangan : .....**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**SKRIPSI**

**KAJIAN YURIDIS TERHADAP EKSEKUSI ATAS PENETAPAN  
PENGADILAN TERHADAP GANTI KERUGIAN DALAM PENGADAAN  
TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM**



**Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Skripsi Fakultas**

**Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta**

**Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada :**

Hari : Selasa

Tanggal : 15 Desember 2020

Tempat : Melalui Sidang Online

**Susunan Tim Penguji**

**Tanda Tangan**

**Ketua : Dr.D.Krismantoro,S.H.,M.Hum**

**Sekretaris : Maria Hutapea,S.H.,M.Hum**

  
Maria Hutapea, S.H., M.Hum.

**Anggota : Dr. V. Hari Supriyanto,S.H.,M.Hum**

**Mengesahkan**

**Dekan Fakultas Hukum**

**Universitas Atma Jaya Yogyakarta**

**Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H.,M.Hum**



## **HALAMAN MOTTO**

***JANGANLAH HENDAKNYA KAMU KUATIR TENTANG APA PUN JUGA,  
TETAPI NNYATAKANLAH DALAM SEGALA HAL KEINGINANMU  
KEPADA ALLAH DALAM DOA DAN PERMOHONAN DENGAN UCAPAN***

***SYUKUR***

***(FILIPPI 4 : 6-7)***



**HALAMAN PERSEMBAHAN**

**SKRIPSI INI SAYA PERSEMBAHKAN DENGAN UCAPAN TERIMA  
KASIH DAN SYUKUR UNTUK**

**TUHAN YESUS YANG MAHA KUASA**

**KEDUA ORANG TUA YANG SELALU MENDUKUNG DAN  
MENDOAKAN SAYA**

**TEMAN-TEMAN SEMUA YANG TELAH MENYEMANGATI, DAN  
ORANG-ORANG TERKASIH YANG SELALU MEMBERI SEMANGAT**



## KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis ucapkan kepada Tuhan Yesus Kristus, karena berkat campur tangan Tuhan selama ini sehingga Penulisan Hukum/Skripsi dengan Judul “Kajian Yuridis Terhadap Eksekusi Atas Penetapan Pengadilan Terhadap Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum” dapat berjalan dengan baik dan lancar.

Penulis juga menyadari bahwa penulis juga mendapatkan dukungan bantuan dari berbagai pihak untuk menyelesaikan Penulisan Hukum/Skripsi. Dalam kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof.Ir.Yoyong Arfiadi, M.Eng., Ph.D. selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Ibu Dr.Y.Sari Murti Widiyastuti, SH.,M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Bapak Dr.D.Krismantoro,S.H.,M.Hum selaku Dosen Pembimbing dalam Penulisan Hukum/Skripsi ini, yang telah membimbing dan meluangkan waktu,tenaga,dan pikiran bagi penulis dan dengan penuh kesabaran berkenan membimbing penulis dalam menyelesaikan Penulisan Hukum/Skripsi ini.
4. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta atas bimbingan dan didikan yang berikan selama penulis menempuh studi Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
5. Seluruh karyawan TU, perpustakaan, dan seluruh staff Fakultas Hukum yang telah memberikan pelayanan yang baik.
6. Orang Tua penulis Thomas Tuhuteru, Sherly Paseki dan Lily Tuhuteru yang selalu memberikan semangat, dan selalu memanjatkan doa, serta mengingatkan setiap hari kepada penulis agar segera menyelesaikan Penulisan Hukum/Skripsi ini.

7. Kekasih penulis Raisan Ibrahim Afifudin,S.H yang selalu mendukung, membantu dan menemani Penulis dalam menyelesaikan Penulisan Hukum/Skripsi ini.
8. Teman-teman di Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta dan Teman-teman Badan Eksekutif Mahasiswa Fakultas Hukum Periode 2019-2020.
9. Seluruh teman-teman penulis yang tidak dapat disebutkan satu persatu atas segala doa,dukungan,bantuan,dan kebersamaanya selama ini.

Akhir kata penulis menyadari bahwa banyak kekurangan dalam Penulisan Hukum/Skripsi ini, baik dalam kalimat maupun isinya. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran untuk menyempurnakan Penulisan Hukum/Skripsi ini . Semoga Penulisan Hukum/Skripsi ini dapat berguna bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan semua pihak yang membutuhkan.

Yogyakarta, November 2020  
Penulis,

Vivian Liona Tuhuteru

## ABSTRACT

The purpose of this study is to find out how the execution of the court's decision on compensation for the procurement of land for the public interest, that in accordance with Article 43 of Law No. 2 of 2012 on Procurement of Land for Development for the Public Interest states that: At the time of implementation loss and release of rights as referred to in article 41 paragraphs (2) letter a has been implemented or compensation for damages has been deposited in the district court as referred to in article 42 paragraph (1), ownership or over land from the party entitled to delete and tools proof of his right is declared invalid and his land becomes land directly controlled by the State

Procurement of land for the public interest is the activity of providing land by giving reasonable and fair compensation to the entitled party, but if the deliberation to fix the compensation is not reached by agreement, then in the public interest the land procurement committee can file an objection to ask the court to decide compensation costs based on applicable laws in the form of consignment.

***Keywords: Land Acquisition, Public Interest, Compensation***



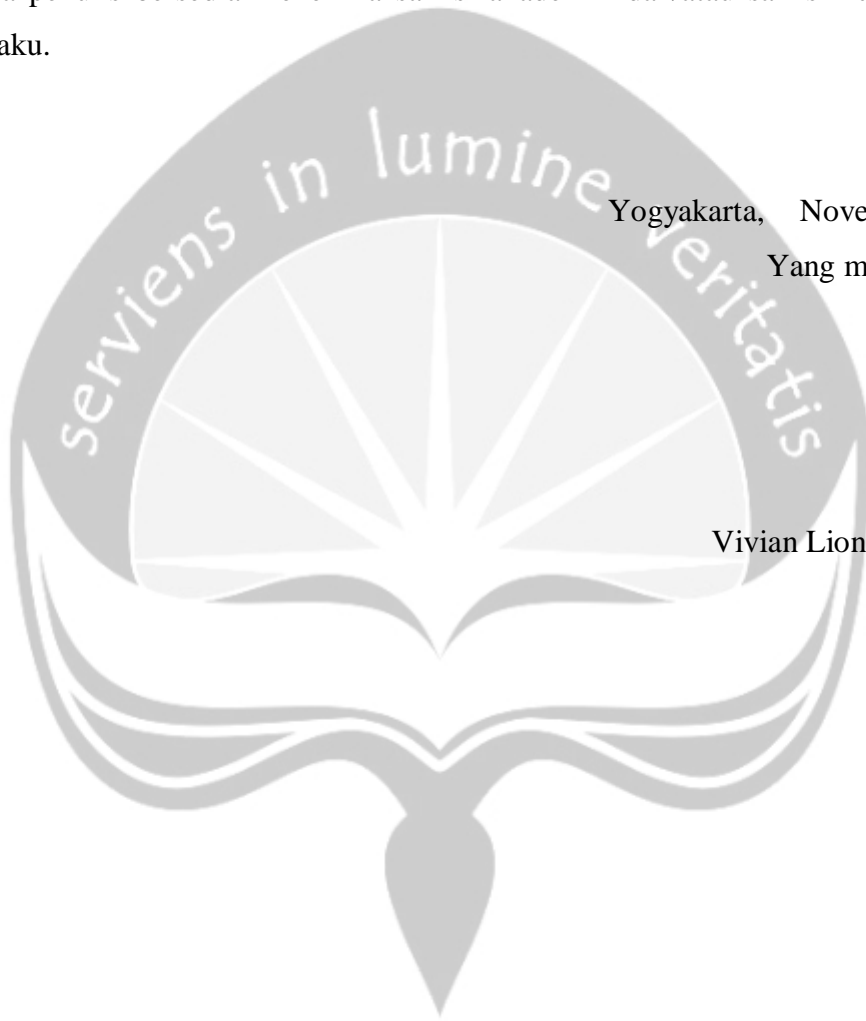
## HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi atau plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika skripsi ini terbukti merupakan duplikasi atau plagiasi dari karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, November 2020

Yang menyatakan,

Vivian Liona Tuhuteru



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK.....	viii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Keaslian Penelitian.....	9
F. Batasan Konsep.....	12
G. Metode Penelitian.....	13
H. Sistematika Penulisan.....	14
BAB II PEMBAHASAN	
A. Tinjauan Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	16
1. Pengertian Pengadaan Tanah.....	16
2. Pengertian Kepentingan Umum.....	18
3. Pengaturan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	20
4. Tahapan Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Menurut UU No. 2 Tahun 2012.....	35
B. Tinjauan Tentang Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah.....	47

1. Pengertian Ganti Kerugian.....	47
2. Penetapan Bentuk dan Besar Ganti Kerugian.....	49
C. Penyelesaian Sengketa Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah.....	53
1. Penyelesaian Sengketa Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Melalui Musyawarah.....	54
2. Penyelesaian Sengketa Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Melalui Pengadilan.....	57
3. Penitipan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah.....	60
BAB III PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	63
B. Saran.....	63
DAFTAR PUSTAKA.....	65

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia. Bagi Bangsa Indonesia tanah adalah sumber kekayaan Nasional. Sebagai sumber kekayaan Nasional, tanah juga mengandung berbagai macam kekayaan alam yang dapat dimanfaatkan manusia.<sup>1</sup> Oleh karena itu, penggunaan dan pemanfaatannya harus dikelola secara cermat pada masa sekarang maupun untuk masa mendatang.

Sebagai Negara yang merdeka dan berkembang saat ini, Indonesia sedang melaksanakan berbagai kegiatan pembangunan nasional khususnya infrastruktur. Tujuan pembangunan yang dilakukan oleh Bangsa Indonesia sebagai upaya untuk mencapai kehidupan yang sejahtera, adil dan makmur sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 menyatakan bahwa :“Bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya di kuasai oleh Negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”

Tanah memiliki arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia, bahkan tanah merupakan salah satu kebutuhan primer manusia. Tanah adalah sesuatu yang menjadi tempat atau ruang terhadap segala aktifitas dan kelangsungan hidup manusia. Sementara itu keberadaan tanah dalam kehidupan mempunyai arti, dan sekaligus memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai social aset dan capital aset. Sebagai social aset, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat untuk hidup dan kehidupan. Sedangkan capital aset, tanah merupakan faktor modal dalam

---

<sup>1</sup>Adrian Sutedi, 2007, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 45

pembangunan nasional dan telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting.<sup>2</sup>

Tanah adalah benda tidak bergerak, tanah tidak dapat dipindah-pindahkan. Yang dapat dipindah-pindahkan atau berpindah ialah hak-hak atas sebidang tanah. Pemindahan atau peralihan hak atas tanah ini harus dibuktikan dengan akta otentik.<sup>3</sup> Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang membuat akta dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang. Tanah dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan pada masa mendatang. Keterbatasan tanah dan banyaknya pembangunan menyebabkan pergesekan manakala disatu sisi pembangunan sangat memerlukan tanah sebagai sarana utamanya, sedangkan di sisi lain sebagian besar dari warga masyarakat juga memerlukan tanah sebagai tempat pemukiman dan tempat mata pencahariannya.<sup>4</sup>

Lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tahun 1960 mempunyai tujuan pokok sebagai dasar alat pelaksanaan atas Pasal 33 ayat 3 dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 yang menjelaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran masyarakat.

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hal ini dimaksudkan bahwa tidak hanya hak milik tetapi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Ini berarti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian

---

<sup>2</sup>Jayadi Setiabudi, 2012. *Tata Cara Mengurus Tanah, Rumah, Serta Segala Perizinannya*, cet.1, buku pintar, Yogyakarta, hlm. 4

<sup>3</sup>Florianus SP, 2007. *Tata Cara Mengurus Serifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, hlm. 22

<sup>4</sup>Abdurrahman, 1991, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Pembebasan Tanah Di Indonesia*, Citra Aditya, Bandung, hlm. 9

bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai maupun bermanfaat bagi masyarakat dan Negara. Tetapi dalam keadaan tertentu peraturan tidak berarti bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). UUPA memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan, kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga akhirnya akan tercapai tujuan pokok, kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya.

Masalah pembebasan tanah dalam penanganannya tidaklah mudah, karena menyangkut hajat hidup orang banyak. Apabila dilihat dari kebutuhan pemerintah akan tanah untuk keperluan pembangunan, dapatlah dimengerti bahwa, tanah Negara yang tersedia sangatlah terbatas, oleh karena itu satu-satunya cara yang dapat ditempuh adalah dengan membebaskan tanah milik masyarakat, baik yang telah dikuasai dengan hak berdasarkan Hukum Adat, maupun hak-hak lainnya menurut UUPA.

Dalam Pasal 18 UUPA ditentukan bahwa : "Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat di cabut, dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang". Tentunya kepentingan pembangunan dengan memanfaatkan tanah-tanah hak perseorangan harus dapat dirasakan manfaatnya oleh masyarakat secara keseluruhan.<sup>5</sup>

Pengambilan tanah-tanah penduduk untuk kepentingan pembangunan atau penyelenggaraan kepentingan umum dapat dilakukan dengan 3 cara. 3 cara tersebut antara lain meliputi :

1. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah (pembebasan tanah)
2. Pencabutan hak atas tanah

---

<sup>5</sup>Maria S.W Sumardjono, 2008, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosia dan Budaya*, Kompas, Jakarta, hlm. 248

3. Perolehan tanah secara langsung (jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela)

Dalam proses pencabutan hak atas tanah oleh pemerintah, harus di upayakan kesepakatan (deal). Asas konsensualitas berarti suatu perjanjian sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Perjanjian sudah sah apabila sudah sepakat.<sup>6</sup> Pengadaan tanah merupakan perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah, untuk berbagai kepentingan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum. Pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antar pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan.<sup>7</sup>

Konsep hak atas tanah selalu melekat fungsi sosial, dalam konteks ini maka hak atas tanah perseorangan tidak bersifat mutlak dan dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi, namun fungsi akan tersesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya bermanfaat baik bagi kesejahteraan yang memiliki maupun bermanfaat bagi masyarakat dan Negara. Kaitan dengan pemaknaan tersebut maka dalam Pasal 6 UUPA dijelaskan hak perseorangan dapat dicabut demi kepentingan umum.

Dalam Pasal 20-27 UUPA, hak milik dikatakan merupakan hak yang turun temurun karena hak milik dapat diwariskan oleh Pemegang hak kepada ahli warisnya. Kemudian dalam Pasal 27 UUPA, hanya menegaskan bahwa hak milik itu hapus karena pencabutan hak untuk kepentingan umum dan karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya. Sedangkan di dalam Pasal 34 dan Pasal 40 UUPA hanya mengenai hapusnya hak-hak tertentu. Dalam praktiknya dikenal 2 (dua) jenis pengadaan tanah yaitu :

1. Pengadaan tanah oleh Pemerintah untuk kepentingan umum
2. Pengadaan tanah untuk kepentingan swasta yang meliputi kepentingan komersial atau bukan sosial

---

<sup>6</sup>Ronald Saija dan Roger F.X.V Letsoin, 2016, *Buku Ajar Hukum Perdata*, Cet.3, Deepublish, Yogyakarta, hlm. 139

<sup>7</sup>Maria S.W. Sumardjono, *Op. Cit.* hlm. 280

Sehubungan dengan itu, pengadaan tanah menyangkut dua sisi dimensi harus ditempatkan secara seimbang, yaitu kepentingan masyarakat dan kepentingan pemerintah.<sup>8</sup>

Peraturan atau regulasi terkait pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia menyebutkan bahwa dasar nilai ganti rugi tanah berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Dalam pemberian ganti rugi, besar nilai ganti rugi merugikan pemegang hak atas tanah. Nilai tanah jauh dari harga pasar. Selain itu, dalam musyawarah penetapan besarnya nilai ganti rugi, ada indikasi keberpihakan kepada pihak yang membutuhkan tanah (pemerintah). Dalam musyawarah penetapan ganti rugi, masyarakat pemegang hak atas tanah dirugikan karena musyawarah dilaksanakan tidak dalam posisi setara, karena panitia pengadaan tanah otomatis memihak pemerintah sebagai konsekuensi logis dari komposisi panitia pengadaan tanah yang merupakan unsur-unsur pemerintah saja.<sup>9</sup> Persoalan lainnya adalah ketika pemilik tanah datang ke lembaga peradilan untuk meminta keadilan dan kepastian kepemilikan tanah, justru sebaliknya banyak para hakim yang cenderung berpihak kepada pihak yang kuat atau pemerintah. Sementara itu dalam pelaksanaannya, pihak pelaksana pengadaantanah melakukan penggusuran paksa terhadap bidang tanah yang di peruntukan bagi kegiatan pembangunan, tanpa mengindahkan hak-hak asasi yang melekat pada pemegang hak atas tanah.

Pada tanggal 2 November 2020, Presiden RI mengesahkan UU Cipta Kerja. Salah satu yang menarik dan memengaruhi dalam UU tersebut yaitu pada sektor Pertanahan tentang Bank Tanah. Ini dilakukan karena adanya gagasan Pemerintah menerbitkan *omnibus law* untuk menyederhanakan dan mengharmonisasikan regulasi serta perizinan.

Terobosan dalam Undang-undang *omnibus law* Cipta Kerja, dari klaster pengadaan tanahh ialah pembentukan Bank Tanah. Ini menjadi hal yang baru di Indonesia, yang berfungsi menjadi salah satu solusi persoalan tanah di

---

<sup>8</sup>Benhard Limbong, 2011, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Regulasi, Kompensasi Penegakan Hukum*, Pustaka Margareta, Jakarta, hlm. 131

<sup>9</sup>*Ibid*, hlm. 366



Indonesia. Di samping itu, Bank Tanah juga diperlukan untuk menjamin kepentingan umum, kepentingan sosial, kepentingan pembangunan nasional, pemerataan ekonomi, dan konsolidasi lahan, serta reforma agraria.

Adapun tujuan pembentukan Bank Tanah tersebut ialah untuk menjamin terwujudnya ketentuan yang dirumuskan pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, beserta amandemennya serta mendukung pembangunan nasional yang berkelanjutan, adil, dan merata bagi kepentingan rakyat. Di samping itu, tujuan pembentukan Bank Tanah juga diharapkan dapat mengendalikan perkembangan wilayah secara efisien dan efektif, serta mengendalikan penguasaan dan pemanfaatan tanah secara adil dan wajar dalam melaksanakan pembangunan.

Dalam praktik hukum dan peradilan di Indonesia, dikenal suatu tindakan hukum yang dapat dilakukan oleh seseorang ataupun badan hukum yang dikenal dengan istilah Konsinyasi. Dalam istilah Belanda, Konsinyasi disebut dengan *Consignatie* yang artinya penawaran pembayaran tunai yang diikuti penyimpanan atau penitipan.

Pada awalnya, praktik konsinyasi (yang selanjutnya disebut dengan “Konsinyasi Biasa”) di Pengadilan diatur di dalam Pasal 1404-1412 KUHPerdara. Konsinyasi Biasa ini memberikan kesempatan kepada Debitur (sebagai orang yang berhutang) untuk mengajukan permohonan penyimpanan atau penitipan uang kepada Pengadilan dikarenakan Kreditor (sebagai orang yang memberikan hutang) menolak pembayaran Debitur tersebut dengan berbagai alasan. Namun, seiring dengan perkembangan zaman, peraturan perundang-undangan negara kita juga memperkenalkan istilah Konsinyasi Untuk Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (yang selanjutnya disebut dengan “Konsinyasi Pengadaan Tanah”). Konsinyasi Pengadaan Tanah ini diatur melalui UU No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dengan demikian, praktik di pengadilan saat ini mengenal 2 (dua) jenis Konsinyasi, yaitu Konsinyasi Biasa dan Konsinyasi Pengadaan Tanah.

Konsinyasi pengadaan tanah merupakan kewenangan baru bagi pengadilan seiring dengan diberlakukannya UU No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Di dalam *beleid* tersebut, Pasal 42 menyatakan bahwa “Dalam hal pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung, Ganti Kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat”. Dapat dipahami bahwa dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum, dimulai dari adanya penetapan lokasi yang dilakukan oleh Pemerintah (Pasal 16-26 UU No. 12 Tahun 2012). Penetapan lokasi ini kemudian dituangkan dalam bentuk SK yang SK tersebut sewaktu-waktu dapat diajukan gugatan pada PTUN apabila warga masyarakat menghendaki untuk itu.

Selanjutnya, Pemerintah kemudian melaksanakan musyawarah untuk menetapkan besaran ganti kerugian. Dalam proses inilah sebetulnya banyak terjadi silang pendapat antara Pemerintah dan masyarakat mengenai besaran ganti kerugian. Seringnya, masyarakat menganggap proses musyawarah tidak transparan, merugikan, dan cenderung diskriminatif. Apabila tidak ada kesepakatan yang tercapai, maka Pihak yang Berhak mendapatkan ganti kerugian dapat mengajukan gugatan besaran ganti kerugian kepada Pengadilan Negeri (yang putusannya dapat diajukan upaya hukum Kasasi). Dalam pasal 39 UU No 2 Tahun 2012 menyatakan bahwa : “Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu selama 14 (empat belas) hari, sesuai Pasal 38 ayat (1), maka secara hukum pihak yang berhak (dalam hal ini pemilik tanah) dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1)”.

Kemudian, Perolehan tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum memerlukan persetujuan dari pemegang hak atas tanah yang hak atas tanahnya diperlukan oleh instansi. Dalam kenyataannya, pemegang hak atas tanah tidak selalu menyetujui hak atas tanahnya diserahkan atau dilepaskan kepada instansi yang memerlukan tanah, misalnya disebabkan oleh besarnya

ganti kerugian yang diberikan oleh instansi yang memerlukan tanah dinilai tidak layak. Oleh karena pemegang hak atas tanah tidak bersedia menyerahkan atau melepaskan hak atas tanahnya untuk kepentingan instansi yang memerlukan tanah, maka dapat menimbulkan sengketa antara instansi yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk membahas masalah tersebut dengan judul : “Kajian Yuridis Terhadap Eksekusi Atas Penetapan Pengadilan Terhadap Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pada latar belakang di atas, maka di kemukakan rumusan masalah sebagai berikut :

Bagaimana Eksekusi Atas Penetapan Pengadilan Terhadap Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

Untuk mengetahui Apakah Suatu Penetapan Pengadilan Terhadap Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dapat Dilakukan Eksekusi?

## **D. Manfaat Penelitian**

Dalam penelitian ini, manfaatnya dapat dilihat baik secara teoritis maupun secara praktis, yakni:

### **1. Secara Teoritis**

Bagi penulis terkait dengan pengembangan Ilmu Hukum terkait dengan masalah apakah suatu Pelaksanaan Penetapan Pengadilan Terhadap Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dapat dilakukan Eksekusi.

### **2. Secara praktis**

Sebagai bahan masukan bagi instansi atau pihak-pihak yang berkepentingan dan menjadi bahan acuan atau perbandingan bagi mereka khususnya Mahasiswa yang akan melakukan Penelitian lebih mendalam terkait dengan permasalahan yang penulis kaji.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian yang dilakukan oleh penulis sendiri dan bukan merupakan duplikasi dari hasil penelitian pihak lain. Adapun yang membedakan penelitian ini dengan penelitian lain adalah penelitian ini lebih menekankan pada Eksekusi Atas Penetapan Pengadilan Terhadap Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. Sejauh ini penulis menemukan 3 penelitian yang memiliki kesamaan dalam penelitian ini, yaitu:

1. Identitas Penulis :

Purnawati, NIM (12340123), Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Tahun 2015

2. Judul penulisan :

Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Terhadap Pembangunan Fly Over Jombor Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta)

3. Rumusan masalah :

- 1) Bagaimana mekanisme pengadaan tanah atas pembangunan fly over Jombor di Kabupaten Sleman Yogyakarta?
- 2) Apa kendala yang di hadapi dalam proses pembangunan fly over dan apa upaya yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman dalam mengatasi kendala tersebut?
- 3) Apakah pengadaan tanah atas pembangunan fly over jombor di Kabupaten Sleman Yogyakarta sudah terlaksana sesuai dengan aturan yang berlaku?

4. Tujuan penelitian :

- 1) Untuk mendeskripsikan mekanisme pengadaan tanah atas pembangunan fly over Jombor di Kabupaten Sleman Yogyakarta
- 2) Untuk menjelaskan kendala apa yang dihadapi dalam proses pembangunan fly over dan upaya apa yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Sleman dalam mengatasi kendala tersebut
- 3) Untuk menjelaskan tinjauan yuridis kaitannya dengan pengadaan tanah atas pembangunan fly over Jombor di Kabupaten Sleman

#### 5. Hasil penelitian :

Mekanisme pembangunan fly over Jombor yang terletak di Padukuhan Jombor Kidul dan Jombor Lor Desa Sinduadi, Kecamatan Melati dan Padukuhan Mraen, Desa Sendangadi, Kecamatan Melati dilaksanakan secara langsung oleh Pemerintah Provinsi DIY dan Pemerintah Kabupaten Sleman karena kurang dari 1 (satu) hektar yakni 9.965,6m<sup>2</sup>. Sehingga dalam pelaksanaannya, tidak dibentuk panitia pelaksana pengadaan tanah. Adapun mekanisme yang dilakukan ialah hanya pelepasan tanah oleh masyarakat pemegang hak atas tanah yang berjumlah 67 orang dan pencabutan hak atas tanah oleh pemerintah atau instansi yang berkepentingan. Dalam hal ini, pemerintah yang ditunjuk untuk melakukan pengadaan tanah dalam proyek pembangunan fly over Jombor ialah Satker PJJN Provinsi DIY, Dinas PUP-ESDM DIY, dan pemerintah Kabupaten Sleman (DPU Kabupaten Sleman). Dan karena fly over Jombor ini merupakan jalan nasional, maka pengelolaan dilakukan oleh pusat dan di eksekusi langsung oleh pusat.

#### 1. Identitas penulis :

Wahyu Candra Alam, B4B008285, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang, Tahun 2010

#### 2. Judul penulisan :

Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Kurang Dari Satu Hektar Dan Penetapan Ganti Kerugiannya

#### 3. Rumusan masalah :

Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dengan luas kurang dari satu hektar di kota tangerang serta bagaimana penetapan ganti kerugiannya?

4. Tujuan penelitian :

Untuk mengetahui pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dengan luas kurang dari satu hektar di Kota Tangerang. Serta untuk mengetahui penetapan ganti kerugiannya

5. Hasil penelitian :

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya kurang dari satu hektar berupa pelebaran jalan Gatot Subroto dan pembuatan over pass dilaksanakan secara langsung antara instansi pemerintah dengan pemilik obyek tanah atau kuasa dengan cara pelepasan hak atas tanah, bangunan dan benda-benda yang terkait dengannya dengan prinsip musyawarah, hal tersebut telah sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 jo Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Pasal 1, Pasal 2 ayat (2) Pasal 3 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 Pasal 54 sampai pasal 58.

1. Identitas penulis :

Citraningtyas Wahyu Adhie, NIM (E0006096), Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, Tahun 2010

2. Judul penulisan :

Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Jalan Lingkar Kota Oleh Pemerintah Kabupaten Wonogiri

3. Rumusan masalah :

Apakah prosedur pengadaan tanah untuk Jalan Lingkar Kota (JLK) Kabupaten Wonogiri sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagaimana telah di ubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 jo Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007?

4. Tujuan penelitian :

Untuk mengetahui implementasi kebijakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam pembangunan Jalan Lingkar Kota di Kabupaten Wonogiri sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagaimana telah di ubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 jo Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007

5. Hasil penelitian :

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan pemerintah atau pemerintah daerah yang selanjutnya dimiliki atau akan dimiliki oleh pemerintah atau pemerintah daerah di antaranya adalah pembuatan jalan umum yaitu salah satunya adalah Jalan Lingkar Kota Kabupaten Wonogiri. Pembangunan jalan ini membutuhkan tanah milik masyarakat dalam pelaksanaannya. Maka dari itu pelaksanaan pengadaan tanah harus sesuai dengan peraturan yang berlaku agar tidak merugikan masyarakat. Dalam tahapan pelaksanaannya, pembangunan JLK di Kabupaten Wonogiri tidak sesuai dengan substansi peraturan perundangan pengadaan tanah yang berlaku yaitu berdasarkan peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagaimana telah di ubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 jo Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 sebagai peraturan pelaksanaannya. Bagian yang tidak sesuai yaitu keanggotaan tim penilai harga tanah yang terdiri dari pihak-pihak instansi yang memerlukan tanah. Hal ini dapat menimbulkan rendahnya tingkat ganti rugi karena harga tanah ditentukan oleh instansi yang memerlukan tanah.

**F. Batasan Konsep**

1. NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak ada transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga

dengan objek lain yang sejenis, nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti (Pasal 1 angka 3 UU PBB)

2. Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak (Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum)
3. Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali (Kamus Besar Bahasa Indonesia)
4. Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah (Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum)

#### **G. Metode Penelitian**

##### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian Hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis Yuridis Normatif atau penelitian Hukum kepustakaan. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini berfokus pada Norma Hukum.

##### **2. Sumber Data**

Dalam penelitian Hukum Normatif data terdiri dari atas bahan Hukum primer dan bahan hukum sekunder sebagai berikut :

###### **a. Bahan Hukum Primer :**

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. KUHPerdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
4. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum



5. Perpres Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Perpres Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder meliputi penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan Undang-Undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dokumen dan internet.

3. Cara Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penulisan ini dilakukan dengan cara :

a. Studi Kepustakaan

Pengumpulan data yang dilakukan dengan cara membaca dan mempelajari buku-buku serta Peraturan PerUndang-Undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang ditulis terkait dengan penelitian. Bertujuan untuk mendapatkan landasan teori mengenai permasalahan yang akan diteliti.

4. Metode Analisis Data

Metode analisis menggunakan metode penelitian Hukum Normatif, dengan menggunakan metode analisis kualitatif. Proses penalaran yang digunakan dalam menarik kesimpulan menggunakan metode berfikir secara deduktif, yaitu cara berpikir yang mendasarkan pada hal-hal bersifat khusus kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat umum.

## **H. Sistematika Penulisan**

### **BAB I: PENDAHULUAN**

Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, tinjauan pustaka, batasan konsep, metode penelitian, dan sistematika penulisan Hukum

### **BAB II : PEMBAHASAN**

Dalam Bab ini membahas tentang Tinjauan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Tinjauan Tentang Ganti Kerugian Dalam

Pengadaan Tanah dan yang terakhir Penyelesaian Sengketa Ganti  
Kerugian Dalam Pengadaan Tanah

### BAB III : PENUTUP

Bab ini merupakan bab penutup yang berupa kesimpulan dan saran



## **BAB III**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang di lakukan, jawaban dari permasalahan yang dapat di kemukakan sebagai berikut :

Pengadaan tanah merupakan kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Sementara yang di maksud dengan kepentingan umum adalah kepentingan Bangsa, Negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Tahapan pengadaan tanah disebutkan dengan tegas dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan pelaksanaannya yang telah berubah beberapa kali yakni yang terakhir adalah Perpres Nomor 148 Tahun 2015 sebagai perubahan keempat dari Perpres Nomor 71 Tahun 2012, tahapan dalam pengadaan tanah dimulai dari perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil.

Penyelesaian sengketa yang diterapkan dalam penetapan ganti kerugian pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah dengan menggunakan dua pola penyelesaian yaitu secara litigasi (lembaga pengadilan) dan non litigasi (musyawarah)

#### **B. Saran**

Dalam upaya penyelesaian sengketa dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum hendaknya diselesaikan di luar pengadilan terlebih dahulu dalam bentuk negosiasi, konsiliasi, mediasi, dan arbitrase, dengan atau tanpa bantuan pihak ketiga.

Dan kepada pihak panitia pengadaan tanah untuk kepentingan umum perlu adanya peningkatan kualitas pendekatan sosiologis terhadap pemegang hak

atas tanah dalam hal memberikan penyuluhan mengenai tanah baik status, hak atas tanah serta standar ganti kerugian sebagaimana yang di atur dalam Perundang-undangan yang berlaku, sehingga pihak pemilik tanah dapat berpartisipasi lebih baik dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku :

- Adrian Sutedi, 2007, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta
- Jayadi Setiabudi, 2012. *Tata Cara Mengurus Tanah, Rumah, Serta Segala Perizinannya*, cet.1, buku pintar, Yogyakarta
- Florianus SP, 2007. *Tata Cara Mengurus Serifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta
- Abdurrahman, 1991, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Pembebasan Tanah Di Indonesia*, Citra Aditya, Bandung
- Maria S.W Sumardjono, 2008, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosia dan Budaya*, Kompas, Jakarta
- Ronald Saija dan Roger F.X.V Letsoin, 2016, *Buku Ajar Hukum Perdata*, Cet.3, Deepublish, Yogyakarta
- Benhard Limbong, 2011, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Regulasi, Kompensasi Penegakan Hukum*, Pustaka Margareta, Jakarta
- Mudakir Iskandar Syah, 2007, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jala Permata Aksara, Cet 1, Jakarta
- John Selihendo, 1988, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta
- Hartono Hadisoeparto, 1982, *Pengantar Hukum Indonesia*, Liberty, Yogyakarta
- Urip Santoso, 2013, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Pusat Penerbitan dan Percetakan Universitas Airlangga, Surabaya
- Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang
- Gunagera, 2012, *Logika Hukum Pemberian Hak Atas Tanah dan Ancaman Hukum Pidana*, Buku Pintar, Yogyakarta

R. Setiawan, 1977, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung

M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung

Muhamad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, 2011, *Pencabutan hak, Pembebasan dan Pengadaan Tanah*, Cet 1 Mandar Maju, Bandung

Abbas S, 2011, *Mediasi Dalam Hukum Syari'ah Hukum Adat dan Hukum Nasional*, Cet 2, Media Grafika, Jakarta

**Jurnal :**

Supratman R, 2005, "Implementasi Perpres Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum", Jakarta

Budi Harsono, 1990, "Majalah Hukum dan Pembangunan", Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta

**Website :**

<http://www.repository.uki.ac.id>

**Peraturan Perundang-Undangan :**

Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945  
KUHPerdara (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Perpres Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Perpres Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum